

**STADT MANNHEIM**²**BEBAUUNGSPLAN****51.33**

Satzung (gem. § 10 BauGB i.V.m.§ 4 GemO)

zur städtebaulichen Entwicklung des Zentrums Sandhofen (Stich) zwischen
der Dorfstraße im Noerden, der Altrheinbrücke im Süden sowie den
Randbebauungen der Sandhofer Straße, der Leinen- und der Spinnereistraße
in Mannheim-Sandhofen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung (gem. § 74 LBO i.V.m.§ 4 GemO)

Entwurf 24.04.2006

(Teiländerung/Ersatz rechtsgültiger Bebauungspläne Nr. 51.3, 51.3c und 51.6 sowie der Fluchtlinienpläne B5, B9, B11 und
B13 Sandhofen)

MASSSTAB 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung) am 09.04.2002

Öffentliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses (2 Abs. 1 BauGB) am 07.04.2005Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Planauslegung vom 11.04. bis 22.04.2005

Bürgerversammlung am

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 01.07. bis 05.08.2002

vom 23.03. bis 22.04.2005

Auslegungsbeschluss (§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung) am 15.11.2005

Öffentliche Bekanntmachung des
Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 24.11.2005Beteiligung der Öffentlichkeit (3 Abs. 2 BauGB)
Planauslegung vom 02.12.05 bis 05.01.06

Bürgerversammlung am -

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 14.12.05 bis 17.01.06

Mannheim, 28.06. 2006 *V. Krieger* FACHBEREICH STÄDTEBAU

☒ Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.

☐ Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Vermerk des Regierungspräsidiums :
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe ,

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzungen (Stand: 12.06.06)
wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am
27.06.06 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 03.07.2006

[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 30.06.2006

[Signature]
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am
06.07.2006 in Kraft getreten

Mannheim, 06.07.2006

iA [Signature]
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

Planfassung für die Ausfertigung (Ausfertigungsexemplar)

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage Nr.257/2006

Im AUT am 13.06.2006

Im GR am 27.06.2006

RECHTSGRUNDLAGEN

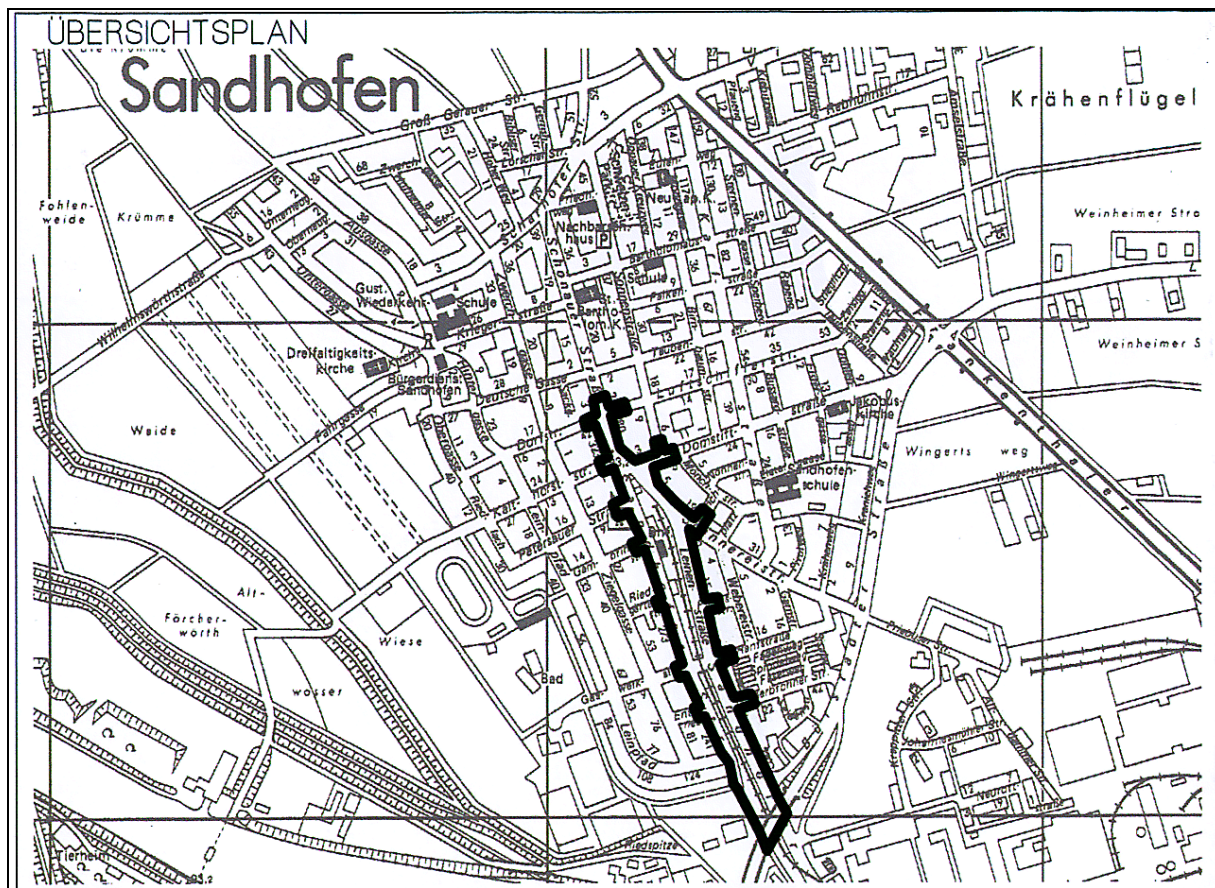
Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137),

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken-Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs-und Wohnbauladgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.Nr.24, S617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v.2.1.2005

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GVBl.S.582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S.895) m.W.v.2.1.2005



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

(§ 9 Abs.1 und 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung; § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



Kerngebiet (§ 7BauNVO)

		Gebietstyp	
MK	1,0	Kerngebiet	Grundflächenzahl
Hmin. 5,5m	a	Mindesthöhe von Gebäuden	Abweichende Bauweise
Hmax. 17,00m		Maximale Höhe von Gebäuden	

 OK über
Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen gemessen ab dem im Plan
angegebenen Bezugspunkt für Gebäudehöhen, siehe Hinweise

Überbaubare Grundstücksfläche; § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

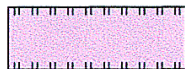


Baulinie; § 23 Abs.2 BauNVO

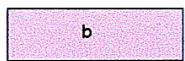


Baugrenze; § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen; § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



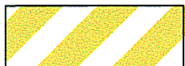
Bahnanlage (Stadtbahn)

 Festsetzung zur Höhenlage aufgrund der Stadtbahnanlagen
(§ 9 Abs.2 BauGB), siehe textl.Festsetzung Nr.3.1)

Überfahrtsbereich von Straßenfläche / Stadtbahngleisen



Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

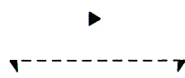
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Bushaltestelle

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen;

§ 9 Abs.1 Nr.4, 11, und Abs.6 BauGB



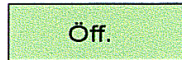
Einfahrt

Einfahrtsbereich



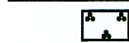
Versorgungsanlage - Elektrizität

Grünflächen; § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

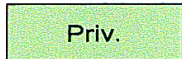


Öff.

Öffentliche Grünfläche,



Zweckbestimmung: Parkanlage

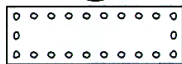


Priv.

Private Grünfläche

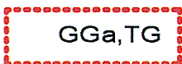


zu erhaltende Bäume



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen; § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB



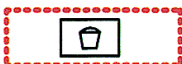
GGa,TG

Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Tiefgarage



St

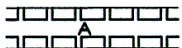
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze



Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen; § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB



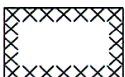
A,B,C: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne
des Bundes-Immissions-schutzgesetzes; § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB



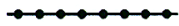
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB



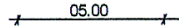
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich
mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; § 9 Abs.5 Nr.3



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung der Art des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes



05.00

Maßkette, Angaben in Metern

HINWEISE

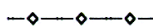


Haltestelle des ÖPNV

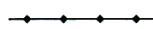


Bezugspunkt für Gebäudehöhen; 95.19 über NN

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung;

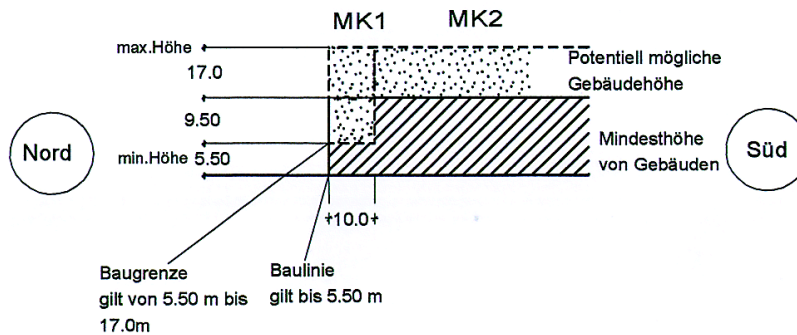


Hauptsammler des städt. Kanalnetzes (unterirdisch)



oberirdische 110 KV Leitung

Erläuterung zu MK1, Bedeutung von Baulinie und Baugrenze



M5

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BESCHLUSSANLAGE 3)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB)

- 1.0 Kerngebiet (§ 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO)

- 1.1 Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sind nur oberhalb des Erdgeschosses (erstes Vollgeschoss) allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind einzelne Anlagen und Einrichtungen auch im Erdgeschoss zulässig, wenn sie nicht der dauerhaften Unterbringung von Bewohnern dienen.

- 1.2 Wohnungen sind im Kerngebiet "MK 1", "MK 2" und "MK 3" ab dem zweiten Obergeschoss (drittes Vollgeschoss) allgemein zulässig. Ab dem ersten Obergeschoss (zweites Vollgeschoss) sind Wohnungen als Ausnahme zulässig, wenn die gesamte für Wohnen genutzte Geschossfläche nicht mehr als 45% beträgt (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

- 1.2.1 zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach der DIN 45691 (Entwurf Mai 2005) weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente LEK / [dB(A)/m²]	
	Tags (6 – 22 Uhr)	Nachts (22 – 6 Uhr)
MK 1, MK 2, MK 3, MK 4	58	43

(siehe hierzu textliche Hinweise, Nr. 6.)

- 1.3 Im Kerngebiet "MK 4" sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses (erstes Vollgeschoss) allgemein zulässig (§ 7 Abs. 4 BauGB).

- 1.4 Nicht zulässig sind (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops, Kfz-Handel,
- Vergnügungsstätten in Form von AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peepshows und Sex-Kinos,
- Tankstellen.

- 1.4.1 zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach der DIN 45691 (Entwurf Mai 2005) weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente LEK / [dB(A)/m²]	
	Tags (6 – 22 Uhr)	Nachts (22 – 6 Uhr)
MK 1, MK 2, MK 3, MK 4	58	43

(siehe hierzu textliche Hinweise, Nr. 6.)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs.1 BauGB)
- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) im Kerngebiet „MK 1“, „MK 2“ und „MK 3“ beträgt 1,0.
- 2.2 Die Grundflächenzahl im Kerngebiet „MK 4“ beträgt 0,9.
- 2.3 Die Gebäudehöhe in der überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebietes, ermittelt aus dem Abstand zwischen dem im Plan angegebenen Bezugspunkt für Gebäudehöhenfestsetzungen und der Oberkante aller Bauteile, darf 17,0 Meter nicht überschreiten.
- 2.4 Die Gebäudehöhenbegrenzung ist nicht anzuwenden für untergeordnete Dachaufbauten (wie z.B. Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte und vergleichbares). Für untergeordnete Aufbauten darf die festgesetzte maximale bauliche Höhe um 2,0 Meter auf bis zu 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden. Untergeordnete Aufbauten mit einer Oberkante über 17,0 Meter über dem im Plan angegebenen Bezugspunkt für Gebäudehöhenfestsetzungen und mit mehr als 8,0 m² Grundfläche müssen von der Baugrenze mit einem Maß der doppelten Höhe rückversetzt sein.
- 2.5 In der überbaubaren Grundstücksfläche im „MK 1“ beträgt die Mindesthöhe von Gebäuden an der Baulinie 5,50 m, ermittelt aus dem Abstand zwischen dem im Plan angegebenen Bezugspunkt für Gebäudehöhenfestsetzungen und der Oberkante des höchsten nach Norden raumwirksamen Bauteils (z.B. Wandoberkante, Traufe, Dachhaut). Erst ab einer Gebäudehöhe von 5,50 m dürfen Gebäude von der Baulinie zurückweichen. Es gilt in diesem Fall die angegebene Baugrenze.

- 2.6 In der überbaubaren Grundstücksfläche im "MK 2" beträgt die Mindesthöhe von Gebäuden 9,50 m, ermittelt aus dem Abstand zwischen dem im Plan angegebenen Bezugspunkt für Gebäudehöhenfestsetzungen und der Traufe.
- 2.7 Der genaue untere Bezugspunkt für Gebäudehöhenfestsetzungen ist in der Planzeichnung mit einer Höhe von 95,19 Meter über NN festgesetzt.
- 2.8 Im Kerngebiet ist eine Überschreitung der Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sich bei Gebäuden die Öffnungen im Sinne des § 15 Abs. 3 LBO im obersten Geschoss maximal 8,0 m über dem in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkt für Gebäudehöhen befinden. Ein Abstand von 3,0 m von der Baugrenze zur Gleisanlage der Stadtbahn muss jederzeit gewahrt bleiben, wenn ausreichende Flächen für die Anfahrbarekeit von Rettungsfahrzeugen nicht anderweitig nachgewiesen werden können.
- 2.9 Eine Überschreitung der Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche ist bei Gebäuden im Kerngebiet, deren Öffnungen im Sinne des § 15 Abs. 3 LBO sich im obersten Geschoss oberhalb 8,0 m über dem in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkt für Gebäudehöhen befinden, ebenfalls ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Zufahrt mit Hubrettungsfahrzeugen und das Anleitern mit Drehleitern bei allen im MK zu errichtenden Gebäuden jederzeit und unabhängig voneinander möglich ist. Ein Mindestabstand von 3,0 m von der Baugrenze zur Gleisanlagen der Stadtbahn muss jederzeit gewahrt bleiben, wenn durch Mitnutzung der Gleisanlage ein insgesamt 5,0 m breiter Aufstellbereich für Ausleger der Rettungsfahrzeuge sichergestellt ist und ausreichende Flächen für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen nicht anderweitig nachgewiesen werden können.

3.	<u>Höhenlage bei Maststandorten der Stadtbahnfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB)</u>
3.1	Für die mit Sonderzeichen versehenen Flächen der Stadtbahn gelten folgende, auf die Höhenlage bezogene Festsetzungen:
3.1.1	a unterirdisch: Stadtbahnfläche (Fundament für Oberleitungsmast) ebenerdig/ Kerngebiet oberirdisch:
3.1.2	b unterirdisch: Stadtbahnfläche (Fundament für Oberleitungsmast) ebenerdig/ Verkehrsfläche oberirdisch:
3.1.3	c unterirdisch: Stadtbahnfläche (Fundament für Oberleitungsmast) ebenerdig/ Grünfläche oberirdisch:
4.	<u>Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</u>
4.1	Im Kerngebiet sind Stellplätze nur ebenerdig innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen sowie unterirdisch in Tiefgaragen zulässig.
5.	<u>Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)</u>
5.1	Auf der aufgeweiteten Verkehrsfläche im Bereich zwischen Kalthorstraße, Domstiftstraße, Petersauer Straße und Spinnereistraße sind auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 200 m² Schank- und Speisewirtschaften, untergeordnete Versorgungseinrichtungen (z.B. öffentliche Toiletten) und Einzelhandel in Form eines Kiosks zulässig. Zur bestehenden Bebauung in der Sandhofer Straße ist ein Mindestabstand von 13 m einzuhalten. Die maximale Gebäudehöhe, ermittelt aus dem Abstand zwischen dem im Plan angegebenen Bezugspunkt und der Oberkante aller Bauteile, darf 5,50 Meter nicht überschreiten.
6.	<u>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</u>
6.1	Die stillgelegte Eisenbahngleisanlage ist zu beseitigen. Die nicht für bauliche Zwecke neu genutzten Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Mit Geh-und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.1 Für die in „MK 1“, „MK 2“ und „MK 3“ festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung B ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu gewährleisten, welches zeitlich unbegrenzt, ungehindert und gefahrungsfrei genutzt werden kann.
- 7.2 Innerhalb der in "MK 3" festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung "A" ist ein Streifen von mindestens 2,0 m Breite für ein Gehrecht zwischen den Stadtbahngleisen zugunsten der Allgemeinheit zu gewährleisten, welches ungehindert und gefahrungsfrei genutzt werden kann. Das Gehrecht kann auf die Öffnungszeiten bzw. Betriebszeiten angrenzender Nutzungen beschränkt bleiben.
- 7.3 Innerhalb der in "MK 4" festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung "C" ist in Bezug auf die exakte Lage einer Fußgängeraufstellfläche ein Streifen von 3,0 m Breite für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu gewährleisten, welches zeitlich unbegrenzt, ungehindert und gefahrungsfrei zur Querung der Stadtbahngleise und der Fahrbahn (Sandhofer Straße, Leinenstraße) genutzt werden kann.
8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- 8.1 Innerhalb der in „MK 1“ festgesetzten Fläche sind zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen Be- und Entladezonen nur vollständig in Gebäude integriert zulässig.
- 8.2 Innerhalb der in „MK 2“ bis „MK 4“ festgesetzten Fläche sind Be- und Entladezonen mit einer mindestens 8 m langen Lärmschutzanlage, bestehend aus Dach und straßenseitiger Wand, einzuhausen. Wand und Dach sind fugenfrei auszuführen und fugenfrei aneinander sowie an die Umfassungsbauteile anzuschließen. Das Mindest-Schalldämm-Maß von Wand und Dach beträgt 25 dB. Die Stirnseiten können zur Durchfahrt der Lkw offen bleiben. Die vertikalen Mittelachsen von Gebäudetor und einzuhausender Lärmschutzanlage sollen übereinstimmen.

- 8.3 Ausnahmsweise kann von Lärmschutzanlagen für Be- und Entladezonen im „MK 2“ bis „MK 4“ abgesehen werden, solange es im gesamten Anlieferbereich nicht zu mehr als fünf Be- und Entladungen pro Tag durch Kfz mit einem Gewicht ab 7, 5 Tonnen kommt.

9. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 9.1 Allgemein:
Pflanzungen sind entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen sowie gemäß den in den Hinweisen unter Nr. 5 genannten Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FFL) Ausgabe 2004 den DIN-Normen 18915, 18916, 18917, 18919 und gemäß den Ausführungen in Kapitel 6.1 des Handbuchs der Stadt Mannheim "Vorgaben für das Planen und Bauen im öffentlichen Raum", Stand: Mai 2005, vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
Als Baum I. Ordnung ist Platane (*Platanus x acerifolia*), als Baum II. Ordnung ist Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden. Mindestqualität nach FFL, 2004 Kap. 2.3.4: Alleebäume / Hochstämme für Verkehrsflächen, Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm. Für zu pflanzende Bäume ist ein Wurzelraum von mindestens 24 m³ Volumen vorzusehen.

9.2 Kerngebiet:

9.2.1 Pro 25 m angefangener Gebäudefassadenlänge (maßgeblich ist die Fassadenabwicklung) ist eine Schling- oder Kletterpflanze zu setzen. Der genaue Standort ist im Rahmen des Bauentwurfes festzulegen. Die Pflanzenarten sind entsprechend der Pflanzenliste in den Hinweisen unter 5.1 auszuwählen.

9.2.2 Pro Baugrundstück sind mindestens 85 % der Dachflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon:

- intensive Dachbegrünung ab dem zweiten Vollgeschoss, mindestens 25 %
- extensive Dachbegrünung mindestens 60 %

9.2.3 Die im Kerngebiet dargestellte Fläche unter den Bäumen ist mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen und zu erhalten.

9.3 Verkehrsflächen Bahnanlage (Stadtbahn):

Die Gleisanlage ist außerhalb von Haltestellen, Überfahrten und Überwegen als Rasengleis herzustellen und zu erhalten. Im Wendebereich sind Rasengittersteine und Rasenpflaster zulässig.

9.4 Verkehrsflächen (Straßenraum):

Im Straßenraum sind mindestens 24 großkronige standortgerechte Bäume I. und II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muss der Mindestgröße 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm entsprechen.

9.5 Multifunktionaler Stadtteilplatz:

Auf der aufgeweiteten Verkehrsfläche im Bereich zwischen Kalthorststraße, Domstiftstraße, Petersauer Straße und Spinnereistraße sind mindestens 10 großkronige standortgerechte Bäume I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist mindestens eine Baumscheibe von 2x2 m Ausdehnung zu gewährleisten.

9.6 Grünflächen:

Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 mit Kräutern anzusäen sowie dauerhaft zu erhalten. Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 und der privaten Grünfläche sind insgesamt mindestens 15 großkronige standortgerechte Bäume I. und II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 9 Bäume I. Ordnung sind dabei entlang der Stadtbahngleise als Fortführung der bestehenden Platanenreihe unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten innerhalb der betreffenden beiden Grünflächen insgesamt zu pflanzen.

10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- 10.1 Grünflächen:
Auf der öffentlichen Grünfläche Nr.2 sind fünf Bäume zu erhalten. Während der Bauphase sind die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 entsprechend der Hinweise unter 5.2 durchzuführen. Bei Eingriffen in den Wurzelraum sind weitere Maßnahmen zur Erhaltung der Vitalität entsprechend der Hinweise unter 5.3 durchzuführen. Abgängige Bäume entlang der Stadtbahntrasse sind durch Neupflanzung von Platanen (*Platanus x acerifolia*) zu ersetzen. Das Pflanzgut muss der Mindestgröße 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm entsprechen.
- 10.2 Verkehrsflächen (Straßenraum):
Die in der Planzeichnung dargestellten 24 Bäume sind zu erhalten. Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 entsprechend der Hinweise unter 5.2 durchzuführen. Die genannten Schutzmaßnahmen müssen von einem Fachingenieur ausgeschrieben und überwacht werden. Bei Eingriffen in den Wurzelraum sind weitere Maßnahmen zur Erhaltung der Vitalität der Hinweise unter 5.3 durchzuführen.
- 10.3 Stadtbahnflächen:
Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen (siehe Hinweise unter 5.2 und 5.3). Die genannten Schutzmaßnahmen müssen von einem Fachingenieur ausgeschrieben und überwacht werden.
- 10.4 Kerngebiet:
Die in der Planzeichnung dargestellten neun Bäume sind zu erhalten. Während der Bauphase sind die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 entsprechend der Hinweise unter 5.2 durchzuführen. Die genannten Schutzmaßnahmen müssen von einem Fachingenieur ausgeschrieben und überwacht werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung von Platanen (*Platanus x acerifolia*) zu ersetzen. Das Pflanzgut muss der Mindestgröße 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm entsprechen.
11. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)
Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbereich zu erwarten sind, festgesetzt:

Nr. in Planzeichnung	Beschreibung der Maßnahme	Bereich (Grundstück)/ Träger der Maßnahme
M 1	Pflanzung von 7 Hainbuchen in Sandhofer Straße zwischen Dorfstraße und Kalthorststraße	Straßenraum/ Stadt
M 2	Pflanzung von 10 Platanen auf Stadtplatz	Straßenraum (Stadtplatz) / Stadt
M 3	Pflanzung von 6 Hainbuchen auf Parkstreifen in der Domstiftstraße	Straßenraum / Stadt
M 4	Pflanzung von 2 Platanen Einmündung Leinenstraße in die Spinnereistraße (oder bei Kreiselösung 4 Hainbuchen in der Kreiselmitte)	Straßenraum / Stadt
M 5	Fassaden- und Dachbegrünung Nordgebäude	Baugebiet / Grundstückseigentümer
M 6	Pflanzung von 4 Hainbuchen Parkstreifen Sandhofer Straße zwischen Gambrinusstraße und Riedgärtenstraße	Straßenraum / Stadt
M 7	Fassaden- und Dachbegrünung Südgebäude	Baugebiet / Grundstückseigentümer
M 8	Schutzmaßnahmen von 9 Bäumen bei Südhaus	Baugebiet / Grundstückseigentümer und Stadtbahnbetreiber
M 9	Pflanzung von 3 Platanen bei Parkplätzen im südlichen Abschnitt der Leinenstraße	Straßenraum / Stadt

M 10	Pflanzung von 2 Platanen in Sandhofer Straße (Ost) südlich der Hanfstraße	Straßenraum / Stadt
M 11	Entsiegelung Gehweg	Haltestelle / Stadtbahnbetreiber
M 12	Schutzmaßnahmen 22 Bäume Bereich Haltestelle zwischen Gaswerkstraße und Leinpfad	Straßenraum / Stadtbahnbetreiber und Stadt
M 13	Rückbau alte Gleisanlagen westlich der Stadtbahntrasse	Grünfläche / Stadtbahnbetreiber
M 14	Pflanzung von 6 Hainbuchen auf Grünfläche entlang Weg	Grünfläche / Stadtbahnbetreiber
M 15	Schutzmaßnahmen 5 Bäume auf Grünfläche und Wiederherrichtung der Grünfläche nach Baustelleneinrichtung	Grünfläche / Stadtbahnbetreiber
M 16	Pflanzung von 9 Platanen auf Grünfläche entlang der Stadtbahn	Grünfläche/ Stadtbahnbetreiber
M 17	Rückbau alte Gleisanlagen östlich Stadtbahntrasse	Grünfläche / Stadt
M 18	Erhalt von 2 Bäumen bei Bürstadter Straße	Straßenraum / Stadt

TEXTLICHE HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

1. Rückbau bestehender Stadtbahngleise
Es ist vorgesehen, dass die in der Sandhofer Straße vorhandenen und in der Planzeichnung als unterlegter Bestand dargestellten Gleise und Fahrleitungseinrichtungen im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans zurückgebaut werden. Die vorhandenen Gleise und Fahrleitungseinrichtungen werden durch die im Bebauungsplan festgesetzte Flächensignatur für (Stadt-) Bahnanlagen ersetzt und sind aus diesem Grund nicht Bestandteil des Plangenehmigungsverfahrens gemäß PBefG.
2. Bodendenkmäler, archäologische Bodenfunde
Wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind diese umgehend den Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim (Ansprechpartner Dr. Klaus Wirth, Tel. 0171-8693974, als ehrenamtlicher Beauftragter der Abteilung 2, Referat 25 Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe) zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Referat 25 des Regierungspräsidiums Karlsruhe einer Verkürzung der Frist zustimmt.
3. Wasserrechtliche Erlaubnis
Für erforderlich werdende Absenkungen des Grundwasserpegels ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Fachbereichs 63, Baurecht und Umweltschutz, einzuholen.
4. Leitungen
Vor Baubeginn sowie im Falle der Kreuzung und Unterschreitung von Mindestabständen zu Leitungen und Kabeln der MVV-Energie AG ist die Abteilung MVV-E TB.V zu verständigen.
5. Hinweise zu den Festsetzungen zu Bepflanzungen und zum Erhalt von Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB
 - 5.1 Auswahlliste für Anpflanzungen, Hinweise zu den Pflanzenarten und -qualitäten
Die für Gehölzpflanzungen zur Auswahl stehenden Gehölzarten sind nachstehend genannt. Alle Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FFL) Ausgabe 2004 entsprechen.
Alle Pflanzungen sind fachgerecht auf vorbereiteten Vegetationsflächen gemäß DIN 18915 und gemäß DIN 18916 durchzuführen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Pflanzenliste: Kletterpflanzen

Wissenschaftl.Name	Deutsche Name	Höhe (m)	Sonne	Schatten
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	bis 10		x
Clematis montana „Rubens“	Anemonen-Waldrebe	bis 8		x
Clematis – Hybriden	Waldrebe	2-4		x
Humulus lupulus	Hopfen	4-6		x
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber, Geißblatt	bis 5		x
Rosa spec.	Kletterrosen	bis	x	
Vitis vinifera	Echter Wein	bis 10	x	
Wisteria sinensis	Blauregen	bis 10	x	

5.2 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen nach DIN 18920

Der Wurzelbereich (Kronentraufe plus 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume im Baustellenbereich ist während der Bauphase mit einem 2 m hohen, ortsfesten Zaun zu umgeben. Liegt der Wurzelraum unter einer befestigten Fläche kann der Zaun bis an die Außenkante der Baumscheibe; maximal bis 1,0 m, herangerückt werden.

Sobald der Schutzzaun geöffnet werden muss, um innerhalb des Zauns Baumaßnahmen durchzuführen, sind die Bäume zusätzlich mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2,0 m hohen Bohlenummantelung zu schützen.

- Im Wurzelbereich darf kein Auftrag von Boden oder anderen Materialien erfolgen. Ist dies im Einzelfalle nicht zu vermeiden ist gemäß DIN 18920 Nr. 4.8 zu verfahren.
- Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden ist gemäß DIN 18920 Nr. 4.10 und 4.11 zu verfahren.
- Der Wurzelbereich darf nicht durch ständiges Begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtung und Materiallagerung belastet werden. Ist eine befristete Inanspruchnahme des Wurzelbereiches nicht zu vermeiden ist eine Abdeckung gemäß DIN 18920 Nr. 4.12 herzustellen.
- Der Wurzelbereich ist von Belägen freizuhalten. Ist dies nicht zu vermeiden, ist der Belag gemäß den Vorgaben von DIN 18920 Nr. 4.14 herzustellen.

5.3 Durchführung weiterer Schutzmaßnahmen

- Die Bäume im künftigen Baufeld sind frühzeitig auf Erdarbeiten vorzubereiten durch: baumseitige Abgrenzung des Wurzeltellers, wurzelschonende Trennung und Wurzelbehandlung.
- vor Beginn der Bauarbeiten sind Kronenschnitt und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen

Bereich Kerngebiet

- Bei der Planung und Herstellung der Baugrube ist die DIN 18920 Nr. 4.10 „Schutz des Wurzelbereichs beim Aushub von Gräben oder Baugruben“ zu beachten.
- Bei der Planung und Herstellung der Gebäudeumfahrung ist die DIN 18920 Nr. 4.14 „Schutz des Wurzelbereichs von Bäumen bei Belägen“ zu beachten

Bereich Stadtbahn

- Die Standorte der Fahrleitungsmasten sind auf den Baumbestand abzustimmen
- die Hochkette der Stadtbahn ist soweit wie möglich abzuhängen, um ein möglichst „kleines“ Lichtraumprofil zu benötigen.
- beim Hocheinbau im Bereich der Haltestelle ist, wegen der Belüftung der Wurzeln, Grobschotter auf einem Geogitter zu verwenden. Steuerkabel, Leitungen etc. sind in Leerrohren unmittelbar auf dem Mauerfuß zu verlegen.
- die Anpassung ans Gelände hat mittels Grobschotterschüttung zu erfolgen
- die Querungen zwischen Straße und Haltestelle haben im Hocheinbau und nur schwach befestigt zu erfolgen.

Bereich Verkehrsflächen

- Die befestigte Fläche unter den Bäumen zwischen Gaswerkstraße und Entennest ist durch wurzelschonende Entfernung der Beläge zu entsiegeln. Danach ist ein vegetationstechnisch geeignetes Baumsubstrat aufzubringen.
- Entlang der Bäume zwischen Gaswerkstraße und Leinpfad ist ein mindestens 2 m breiter Fahrbahnsteifen unverändert zu lassen, d. h. der Unterbau darf nicht erneuert werden. Es hat eine wurzelschonende Trennung zwischen alter und neuer Fahrbahndecke zu erfolgen.

5.4 Hinweise zur Umsetzung

Bodenlockerung

Alle Vegetationsflächen sind gemäß der DIN 18915 vor dem Oberbodenauftrag von Bodenverunreinigungen zu säubern und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen mindestens 30 cm tief zu lockern.

Bodenaustausch / Bodenverbesserung

Für die zu pflanzenden Bäume wird ein Wurzelraum von mindestens 24 m³ Volumen benötigt. Im beengten Straßenraum müssen gut durchwurzelbare Standorte durch Pflanzgruben und -gräben hergestellt werden. Der ausgehobene Boden ist mit Zuschlagsstoffen gemäß DIN 18915 zu verbessern oder gegen ein Baumsubstrat auszutauschen.

Oberbodenauftrag

Die Vegetationsflächen werden je nach Begrünungsziel mit 10 – 40 cm Oberboden abgedeckt. Bei der Dachbegrünung und dem Rasengleis werden spezielle Vegetationssubstrate eingesetzt. Für die Dachbegrünung sind Dachsubstrate gemäß der Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL): Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, Bonn 2000 (FLL) zu verwenden.

Pflanzgut und Pflanzarbeiten

Alle im Straßenraum, auf dem Stadtplatz, der Grünfläche und dem Stadtbahngelände zu pflanzenden Bäume müssen den FFL

-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Alleebäume (Hochstämme für Straßenbepflanzung), Ausgabe 2004 entsprechen.

Die Sortierung muss die Mindestpflanzgutqualität 3x verpflanzt und Stammumfang 20-25 cm aufweisen. Bei einer möglichen Ersatzpflanzung im „MK 4“ wird die Mindestpflanzgutqualität 4x verpflanzt und Stammumfang 30-35 cm empfohlen. Die Pflanzarbeiten werden gemäß DIN 18916 durchgeführt.

Rasensaatgut und Saatarbeiten

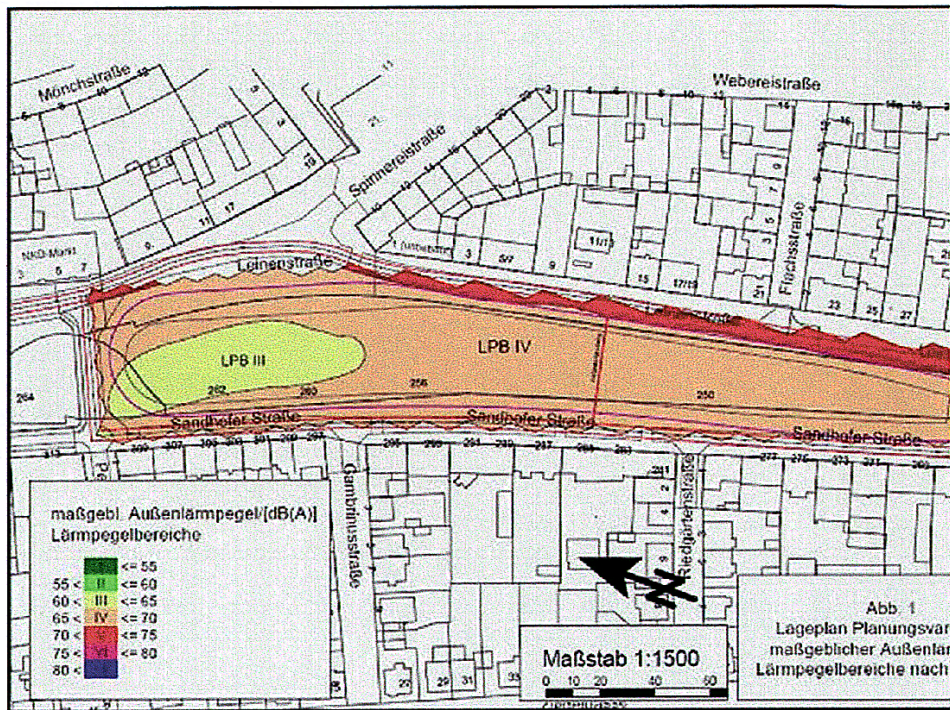
Für Rasenflächen sollen Regel-Saatgut-Mischungen (RSM) gemäß FFL verwendet werden. Saatarbeiten erfolgen gemäß DIN 18917.

6. Hinweise zu Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24, Lärmpegelbereiche

Die angegebenen Lärmpegelbereiche beruhen auf einem schall- und erschütterungstechnischen Gutachten. Der Bebauungsplan erfüllt die Funktion einer amtlichen Lärmkarte gemäß "Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen" (GABl., Ausgabe A, Nr. 33/1990 vom 11.12.1990), Punkt 2.1.

Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ($R_{w',res}$) in dB(A) am Tag (06:00 Uhr – 22:00 Uhr)

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Schalldämmmaß Wohnräume	Schalldämmmaß Büroräume
III	35	30
IV	40	35



Es wird empfohlen, innerhalb des festgesetzten Kerngebietes in unmittelbar an den Straßen gelegenen Wohnungen die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume baulicher Anlagen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken, entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen III und IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, berichtigt August 1992, Tabellen 8 und 9) auszubilden.

Lieferverkehr ist gemäß der TA Lärm nur im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

7. Längenmaße und Höhenangaben im Plan sind in Metern angegeben.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BESCHLUSSANLAGE NR.4)

Auf Grundlage des § 74 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, -zuletzt geändert am 29.10.2003-, und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 20.07.2000 hat der Stadtrat der Stadt Mannheim in seiner Sitzung am 15.11.2005 folgende

Satzung

beschlossen:

§ 1**Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.33 zur städtebaulichen Entwicklung des Zentrums Sandhofen (Stich) zwischen der Dorfstraße im Norden, der Altrheinbrücke im Süden sowie den Randbebauungen der Sandhofer Straße, der Leinen- und der Spinnereistraße in Mannheim-Sandhofen.

§ 2**Bestandteile der Satzung**

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 6 dieser Satzung

§ 3**Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von maximal je 10 m² zulässig. Wechsellichtanlagen und Anlagen mit sich bewegenden Lichtern sind unzulässig.
- (2) Die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen beträgt 10 m über Oberkante angrenzendem Gelände.

§ 4

Gestaltung von Türen und Toren zur Warenanlieferung und zum Reststoffabtransport Materialien für Türen und Tore an Gebäuden, die der Anlieferung von Waren dienen und solche, die dem Abtransport von Reststoffen –bspw. Verpackungsmaterial von angelieferten Waren dienen, sind in Bezug auf ihre Materialwahl und bauliche Ausgestaltung in weitgehender Angleichung an die angrenzenden Fassadenelemente auszuführen.

§ 5

Dachformen

Es sind nur Dachformen zulässig, deren Neigung eine dauerhafte, extensive Begrünung über die gesamte Dachfläche hinweg ermöglicht.

§ 6

Verwendung von Außenantennen

(1) Außenantennen und ihre zugehörigen Aussenbestandteile dürfen nur auf Dächern des obersten Stockwerks zentral montiert werden.

(2) Im Geltungsbereich des in § 1 genannten Bebauungsplans darf dabei die im Bebauungsplan festgesetzte maximale bauliche Höhe um 2 Meter auf bis zu 2 % der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden.

(3) Außenantennen und ihre zugehörigen Bestandteile sind an Fassaden ausnahmsweise zulässig, sofern Sie vom öffentlichen Straßenraum nicht für Fußgänger erkennbar werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben der §§ 3 bis 6 dieser Satzung handelt.

§ 8

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 51.33 zur städtebaulichen Entwicklung des Zentrums Sandhofen (Stich) zwischen der Dorfstraße im Norden, der Altrheinbrücke im Süden sowie den Randbebauungen der Sandhofer Straße, der Leinen- und der Spinnereistraße in Mannheim-Sandhofen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

Mannheim, den
ausgefertigt